

PENGADAAN RUSUN SEWA SEBAGAI ALTERNATIF PERMUKIMAN PEKERJA INDUSTRI DI DESA WARUGUNUNG KARANG PILANG SURABAYA

M. Yonni Sofyan *

Abstract

Industrial settlement in Warugunung district Karang Pilang is the area of industrial development in Surabaya that recently has expanded immediately. The improvement of the area will affect some problems such as lack of facility that cannot support the new industrial settlement and the settlement planning that did not estimate of the new industrial worker.

This research will explored about how to build a new building that can support the new industrial area. The datum will be collected with purpose sampling by method descriptive qualitative. This method hopefully can discover and find out about the industrial settlement workers.

Keywords: *Industrial settlement workers, settlement*

Abstrak

Kawasan industri di Kelurahan Warugunung Kecamatan Karang Pilang merupakan salah satu wilayah pengembangan kawasan industri di kota Surabaya yang sampai saat ini terus berkembang. Perkembangan ini akan menimbulkan berbagai masalah diantaranya masalah pemukiman yang semakin tergeser dengan timbulnya kawasan industri yang kurang dibarengi dengan perencanaan hunian yang disesuaikan dengan tingkat pendapatan pekerja.

Penelitian ini membahas tentang pengadaan rumah susun sewa untuk industri dan hunian sewa di kampung di sekitar kawasan rumah susun. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan purpose sampling dengan metode diskripsi kualitatif, dengan metode tersebut di harapkan mampu mengungkap dan menjadi solusi positif tentang pemukiman pekerja industri.

Kata kunci: Pemukiman pekerja industri, hunian

1. Pendahuluan

Pesatnya perkembangan sektor industri mempengaruhi perekonomian kota Surabaya. Ini dapat dilihat dari perkembangan areal perindustrian di wilayah Surabaya Selatan, Surabaya Utara dan Surabaya Barat. Wilayah Surabaya Barat, yaitu di Kecamatan Karang Pilang adalah kawasan industri besar yang telah cukup lama berkembang.

Perkembangan industri ini mendatangkan/menciptakan kesempatan kerja dan perubahan perilaku masyarakat, baik masyarakat

yang berasal dari wilayah sekitar industri ataupun berasal dari luar wilayah tersebut. Para pelaku aktivitas industri yang berasal dari luar akan memerlukan sarana tempat tinggal. Mereka harus mencari tempat tinggal yang sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan finansial.

Pemilihan perumahan yang dekat dengan kawasan industri akan menyebabkan lingkungan di sekitar industri dikelilingi oleh perumahan yang dihuni oleh pekerja industri. Faktor ini mengakibatkan lingkungan dan tata

* Alumni Program Pascasarjana Permukiman Institut Teknologi Sepuluh Noember, ITS Surabaya

guna lahan campuran menjadi alternatif hunian para pekerja.

Di Kawasan industri ini, terdapat berbagai macam bentuk pemukiman yang dihuni oleh para pekerja industri baik itu pemondokan, rumah kontrakan atau rumah susun sewa yang terdapat di wilayah tersebut, masing masing jenis hunian tersebut memiliki sistem kepemilikan dan pola kehidupan yang berbeda-beda.

Oleh karean itu, penelitian ini cukup penting dilakukan dalam rangka mengidentifikasi potensi dan permasalahan tipologi perumahan para pekerja industri guna menemukan alternatif pendekatan pembangunan perumahan pekerja industri sebagai kelompok dengan tingkat pendapatan rendah.

2. Studi Pustaka

Wilayah perkotaan berfungsi sebagai tempat tinggal, tempat bekerja, bersosialisasi dan tempat berekreasi. Sebagai konsekuensi diatas dibutuhkan suatu kebutuhan utama diantaranya adalah tempat berlindung dan tempat istirahat setelah melakukan segala aktifitasnya, dengan segala bentuk fasilitas penunjangnya seperti tempat pendidikan, peribadatan, belanja, kesehatan tempat berekreasi dan lain-lainnya. Terkait fungsi wisma dengan lingkungan permukiman di wilayah industri menurut konsep Alonso W, (1972), yang di terjemahkan oleh Sunarti,ET (1989) menyatakan bahwa para pemukim dan atau masyarakat penghuni cenderung untuk mendapatkan keuntungan yang sebesar-besarnya dalam menempati lahan dengan harga yang murah adalah dengan jalan meningkatkan jarak tempat tinggalnya dengan pusat kegiatan kota.

Sedangkan masyarakat pendatang yang baru tinggal dikota harus dapat segera menyesuaikan diri baik itu aspek sosial ataupun kebiasaan setempat dengan memperhatikan tahapan proses penyesuaian diri pada berlangsungnya proses perpindahan

seseorang ke kota. Tahap yang dimaksud berkaitan dengan mobilitas status sosial ekonomi keluarga dan prioritas yang ditetapkan terhadap perumahan, yaitu lokasi perumahan bersangkutan terhadap pusat kota. Turner, J. F.C (1968). Sehingga perumahan dan pengertian rumah menurut Rapoport, A (1969) yang diterjemahkan oleh Sunarti, ET(1989) rumah adalah suatu lembaga bukan struktur yang dibuat untuk berbagai tujuan yang kompleks, dan karena membangun suatu rumah merupakan suatu gejala budaya maka bentuk dan pengaturannya sangat dipengaruhi oleh budaya lingkungan dimana bangunan itu berada, pernyataan ini didukung oleh Silas, J(1993), konsep rumah total seharusnya selalu satu, utuh danimbang antara manusia, rumah dengan alam sekitarnya, Hubungan rumah dengan lingkungannya berlangsung secara dinamis dan berlanjut yang saling menguntungkan dan memperkaya nalar konseptualisasi.

Menurut Salim, SA (1994) menyatakan bahwa perumahan bagi pekerja industri juga perlu dengan memikirkan karakter kehidupan mereka, sebagaimana dengan kehidupan masyarakat berpenghasilan rendah lainnya yang bertumpu pada kehidupan komunitasnya, maka gejala itupun nampak jelas pada kehidupan pekerja industri. Pemeliharaan lingkungan lebih bertumpu pada masyarakat setempat karena jam kerja yang sering dan sangat panjang (10 – 14 jam sehari dan tujuh hari dalam seminggu).

Menurut Silas, J (1993) yang terkait dengan hunian rumah susun yang mempunyai gambaran dan akibat positif dari hunian tersebut, yaitu rumah susun menyebabkan perbaikan pada kehidupan masyarakat, karena lingkungan fisik menjadi jauh lebih baik dalam pola hidup yang tidak berubah secara mendasar, yaitu dengan cara pendekatan yang hendak mempertahankan gaya hidup yang sudah biasa dianut masyarakat yaitu

hidup guyup, bersama dan pola komunitas yang tetap terjaga.

Lebih lanjut Wijaya, A(1983), mengatakan bahwa pengadaan pembangunan pemukiman bagi masyarakat berpenghasilan rendah khususnya pekerja industri bukan merupakan suatu usaha yang terisolir. Namun dipengaruhi faktor-faktor yaitu: Pertama, pembangunan tersebut mempunyai multiplier effect yang besar, baik peningkatan industri, jasa wilayah sekitar maupun wilayah kota maupun penyediaan lapangan kerja yang lebih luas. Kedua, pengadaan hunian yang murah memerlukan peninjauan usaha baru agar factor-faktor input menjadi murah dan efisien."

3. Metode Penelitian

3.1 Rancangan penelitian

Metoda penelitian yang dipakai adalah diskriptif kualitatif yaitu mengambil dan menjelaskan data-data di lapangan pada kondisi yang ada sekarang baik itu data fisik, non fisik. Untuk pengambilan sampel dilakukan secara "purposive sampling" yaitu pengambilan sampel yang didasarkan pada pengamatan, wawancara dan perekaman data primer dan data sekunder dalam rangka mencapai tujuan yang diharapkan. Adapun variabel-variabel penelitian ini dikelompokkan dalam 2 hal yaitu variabel bebas dan variabel terikat, dimana dalam penjelasan tersebut adalah :

- a. Variabel Bebas adalah pola pemukiman rumah susun (flat), pemondokan/kost dan bentuk hunian
Aspek Fisik : Sarana, prasarana dan infrastruktur pemukiman
Aspek Non-fisik : Tingkat sosial ekonomi (pendapatan, mata pencaharian, jaringan sosial dan adaptasi terhadap lingkungan) dan tingkat budaya (pola kebiasaan sehari-hari dan tradisi masing-masing pekerja)
- b. Variabel Terikat adalah pola kebutuhan masyarakat akan hunian

yang terjangkau dan dekat dengan tempat kerja.

3.2 Populasi dan sampel

Populasi di kelompokkan dalam dua kelompok populasi, yaitu pekerja industri yang bermukim di pemukiman rumah susun sewa di kawasan industri Warugunung dan pekerja industri yang bermukim dipemondokan/kost dikampung di sekitar rumah susun sewa tersebut. Adapun jumlah responden ditetapkan sejumlah 50 responden dengan metode "purposive sampling" acak dan in depth interview dilakukan pada tokoh-tokoh kunci dari dua kelompok populasi termasuk pejabat terkait dengan pengelola rumah susun sewa/pemondokan sampai kepada dinas-dinas pemerintahan yang terkait dengan rumah susun dan pemukiman.

3.3 Metode analisis

Data yang terkumpul dianalisis dengan data kualitatif yang dinyatakan dalam bentuk kata, kalimat, dan gambar.

4. Hasil dan Pembahasan

4.1 Tinjauan umum kawasan studi

Obyek penelitian terletak di kawasan Kelurahan Warugunung Kecamatan Karang Pilang, daerah ini terletak pinggiran kota Surabaya dan berbatasan dengan Kabupaten Gresik (bagian barat). Kawasan ini dilalui oleh jalan arteri primer yang menjadi satu-satunya sarana transportasi darat yaitu jalan Mastrip yang juga menghubungkan ke kota Krian, Mojokerto dan Gresik (gambar 1).

Luas wilayah Kelurahan Warugunung adalah 347.754 ha. Sebagian besar masih terdiri dari lahan tegalan, persawahan dan lahan yang belum dimanfaatkan. Lahan terbangun berupa pemukiman dan industri lebih banyak terletak di sepanjang jalan Mastrip dan sebelah utara jalan tersebut (100-1000 meter). jarak pencapaian ke pusat kota Surabaya berjarak 19 km.

Jumlah penduduk setempat di Kelurahan Warugunung tercatat dalam data Monografi (2003) berjumlah 7350 orang, yang terdiri dari 3.640 orang berjenis kelamin laki-laki dan 3.710 orang berjenis kelamin perempuan. Jumlah ini belum termasuk dengan penduduk musiman yang kebanyakan adalah

para pekerja industri yang bermukim di wilayah Kelurahan Warugunung. Di wilayah Warugunung dibagi menjadi 3 wilayah RW (rukun warga), untuk RW 1 membawahi tujuh RT (rukun tetangga), RW 2 membawahi lima RT, sedangkan RW 3 membawahi tujuh RT (gambar 2)



Gambar 1 Peta Lokasi Kawasan Studi kelurahan Warugung Kecamatan Karang Pilang Surabaya (Sumber Pemda KMS)



Gambar 2 Peta Garis Kel. Warugunung (Sumber : Data Kelurahan Warugunung)

Berdasarkan informasi dari pihak kelurahan perkembangan industri di kelurahan Warugunung di mulai tahun 1990-1991. Perusahaan dengan jenis usaha gerabah (genteng dan bata) sudah ada beberapa tahun sebelumnya dan merupakan bidang usaha primadona di seluruh Kecamatan Karang Pilang. Munculnya industri-industri di wilayah tersebut mengakibatkan munculnya lahan usaha-usaha baru atau perubahan bidang usahai masyarakat termasuk membuka jasa sewa kamar/kost. Disamping itu munculnya fasilitas sebagai kelengkapan sarana dan prasarana industri dan pemukimannya, berupa kantor-kantor, fasilitas kesehatan, pasar, pertokoan, dan perumahan.

4.2 Rumah susun sewa Warugunung

Rumah susun Warugunung Surabaya di bangun dengan dua tahap pembangunan, tahap pertama dibangun tahun 1996 sebanyak empat blok, tahap kedua dibangun pada tahun 1997 sebanyak enam blok. Lokasi rumah susun sewa ini terletak di wilayah RT 05 RW 03 Kelurahan Warugunung Kecamatan Karang Pilang Surabaya



Gambar 3. Kondisi rumah susun Waru Gunung (Sumber: Dokumentasi Pribadi)

Berdasarkan informasi dari pengurus rumah susun Warugunung luas bangunan rusun sebesar 3 ha dan terdiri dari 10 blok, masing-masing blok mempunyai 5 lantai. Lantai 1 digunakan sebagai tempat parkir, ruang pengurus

rusunawa, ruang serba guna, warung/toko, toko mekanikan eleltrikal sedangkan untuk lantai 2 sampai dengan lantai 5 digunakan sebagai hunian.

Jumlah penghuni rumah susun mencapai 1000 orang dengan jumlah ruang sewa sebanyak 560 unit. Untuk 1 unit rumah susun dapat dihuni oleh 4 orang sekaligus. Adapun besarnya biaya sewa yang akan dikeluarkan oleh penyewa untuk 1 unit ruang sewa adalah : lantai I Rp.54.000, lantai II Rp. 48.000, lantai III Rp. 42.000, lantai IV Rp.36.000 dan Lantai V Rp. 30.000/bulan. Harga sewa tersebut diatas belum termasuk biaya rekening listrik, air dan gas yang menyesuaikan dengan pola penggunaan masing-masing penyewa. Disamping itu terdapat iuran Rp. 1.000 setiap bulan, untuk pemeliharaan lingkungan dan bangunan.

a. Kondisi Sosial Ekonomi Hunian Rumah Susun Sewa Warugunung

Penghuni rumah susun sewa Kelurahan Warugunung sebagian besar pendatang yang berasal dari luar wilayah kota Surabaya. Sebagai kelompok fomula warga kota yang sekaligus pencari kerja, umumnya warga yang bermukim dikawasan ini merupakan warga pendatang dan ingin menjadi sebagai pekerja industri. Setelah tinggal dan bekerja para pekerja ini mencari hunian-hunian untuk mereka yang disesuaikan dengan tingkat pendapatan mereka.

Keberadaan dan kondisi sosial ekonomi penguni menyangkut aspek tempat asal dari 50 responden ternyata 15 responden (30 persen) berasal dari kota Surabaya, dan 35 responden (70 persen) berasal dar luar kota Surabaya, serta lama bermukim antara 1 tahun sampai dengan 3 tahun ke atas. Sedangkan status kawin 46 responden (92 persen) dan 4 responden (8 persen) tidak kawin. Untuk Usia anantara 14 tahun hingga diatas 56 tahun dengan tingkat pendidikan untuk tingkat pendidikan umumnya tamat SLTA sekitar 41 responden (82 persen) sisanya tamat

SLTP. Penghuni rumah susun sewa di Warugunung mempunyai berbagai jenis/sektor pekerjaan yang menjadi penggerak ekonomi dan kehidupan mereka, berdasarkan hasil survei diketahui bahwa terdapat 66 persen bekerja di sektor industri dan 34 persen bekerja pada sektor swasta.

Rumah susun sewa sengaja dibangun dan diperuntukan untuk pekerja industri di wilayah tersebut. Namun demikian kalau kita lihat dari data lapangan menunjukkan bahwa 34 % dari mereka bekerja di sektor non industri dan 66% industri. Kondisi ini menunjukkan bahwa hunian rumah susun sewa tidak hanya dihuni oleh pekerja industri saja. Dengan tingkat harga sewa yang murah, fasilitas yang memadai dan adanya kebijakan dari pengelola hunian bahwa rusunawa tidak hanya diperuntukan bagi pekerja industri melainkan juga diperuntukan bagi non industri, kebijakan ini berakibat berubah menjadi penghuni dengan status pekerja non industri/swasta di wilayah sekitar hunian maupun di wilayah seluruh Surabaya. Akibatnya

kawasan ini merupakan pilihan untuk tinggal yang strategis.

Faktor cukup strategis serta kebijakan ini sesuai data Tabel 1 tentang biaya pengeluaran non perumahan penghuni rumah susun mencapai lebih dari 50 persen pendapatan menyangkut kebutuhan sehari-hari, transportasi, uang sekolah anak. Biaya pengeluaran perumahan mencapai 13 persen pendapatan mereka dalam tiap bulannya, biaya pengeluaran ini sudah termasuk dengan biaya listrik, air, gas dan uiran-iran di rumah susun.

Pertumbuhan ekonomi penghuni rumah susun sewa ternyata cukup baik, ini dapat dilihat dari tingkat pendapatan rata-rata mereka dalam tiap bulannya mencapai < Rp. 750.000/ keluarga (54 %) dan untuk pendapatan antara Rp. 400.000 – 750.000 mencapai 46 persen. Pendapatan ini digunakan untuk biaya hidup sekeluarga. Salah satu penghematan pengeluaran sebagai bentuk efisiensi yang dilakukan oleh para pekerja industri dengan cara patungan untuk menyewa 1 unit, di huni antara 3 atau 4 orang, hal ini dapat dilihat pada tabel 1.

Tabel 1 Prosentase Penghasilan, Biaya Non Perumahan (Tahun 2005)

RESPONDEN	PENGHASILAN/BULAN			PENGELUARAN NON PERUMAHAN			PENGELUARAN PERUMAHAN		
	s/d 400.000	400-750.000	< 750.000	s/d 200.000	200-400.00	< 400.000	s/d 100.000	100-200.00	< 200.000
Jumlah	23	27		22	28		25	24	1
Prosentase (%)	46	54		44	56		50	28	2

Sumber : Data Primer diolah kembali, Tahun 2005.

Tabel 2 Prosentasi Terhadap Alasan Memilih, Pendapatan Dan Jumlah Penghuni

RESPONDEN	ALASAN MEMEILH TINGGAL DI RUSUN				INFO MENDAPATKAN RUSUN			JUMLAH. PENGHUNI 1 UNIT. RUSUN		
	DEKAT KERJA	MURAH	TGL DGN ORG TUA	FASILITAS LENGKAP	SENDIRI	TEMAN SEKERJA	KELUARGA / SAUDARA	1 - 2 ORG	3 - 4 ORG	5 - 6 ORG
Jumlah	10	34	0	4	10	29	11	16	30	4
Prosentase (%)	20	68	0	8	20	58	22	32	60	8

Sumber : Data Primer diolah kembali

Faktor penghematan yang ada ini dapat terlihat juga pada tabel 2 tentang pilihan penghuni untuk tinggal lebih dari satu per-kamar, dimana 60 persen penghuni rumah susun dalam tiap-tiap 1 unit rusunawa di huni oleh 3 – 4 orang dan 32 persen di huni sebanyak 1 – 2 orang, sedangkan untuk penghuni yang menempati 1 unit rusun sebanyak lebih dari 3 orang hanya sebesar 8 persen.

Kawasan ini cepat berkembang berdasarkan jarak/lokasi hunian rumah susun dengan lokasi tempat kerja adalah lebih dari 5 kilometer mencapai 34 persen, 50 persennya mempunyai jarak 2-5 kilo meter, sedangkan hanya 16 persen saja yang mempunyai jarak 0-1 kilometer dari huniannya.

Fakta ini sesuai dengan teori Alonso, bahwa penghuni atau pemukim sekitar lebih cenderung memilih dekat dengan tempat kerja, hal ini terbukti bahwa masyarakat pekerja industri dan non industri lebih memilih permukiman di kawasan ini. Artinya kawasan ini menyediakan potensi sosial ekonomi bagi masyarakat, sehingga potensi ini kurang sebanding dengan perencanaan kelengkapan sarana dan prasarana rusun yang layak.

b. Kondisi Fisik Perumahan Rusunawa

Berdasarkan survey lapangan luas lahan Rusunawa adalah \pm 3 ha dengan luas terbangun untuk bangunan fisik rusun mencapai 3750 m² (luas lantai 1 – 5 mencapai 18750 m²), fasilitas ruang terbuka (parkir dan jalan umum) mencapai 1380 m², lapangan olah raga 3710 m², fasilitas taman mencapai luas 550 m² dan sisa dari luas areal Rusunawa yang merupakan ruang terbuka mencapai 2.06 ha.

Pemukiman rumah susun sewa Warugunung terdiri dari 10 blok, semua blok tersebut mempunyai satu type luasan ruang yaitu 21 m² perunit, ini setara dengan hunian rumah tinggal type 21 m². Untuk satu unit rumah susun mempunyai program ruang yaitu 1 ruang tamu yang digabungkan dengan ruang tidur dan ruang keluarga, 1 ruang

dapur dan 1 ruang kamar mandi dan WC. Adapun permasalahan yang sering terjadi seperti kebocoran atap/plafon, yang dirasakan oleh 90% dan 10% saja yang mengatakan tidak ada masalah fisik hunian. Berdasarkan jawaban dan harapan penghuni terhadap upaya peningkatan huniannya memilih pemeliharaan mencapai prosentase 72 %, sedangkan 28 % lebih memilih penataan ruang hijau.

Hal ini signifikan dalam penelitian ini agar peningkatan fungsi dan kualitas ruang baik interior maupun eksterior dapat ditingkatkan. Sebagaimana teori Turner (1968) tentang tiga tahapan dalam perencanaan rumah yang perlu diperhatikan, dan oleh Silas, J(1993), lebih menekankan konsep rumah total seharusnya selalu satu, utuh dan imbang antara manusia, rumah dengan alam sekitarnya. Dengan memperlihatkan teori dan pendapat di atas, maka pendekatan dan konsep dalam perencanaan Rusunawa tersebut belum diterapkan, mengingat signifikan untuk melakukan evaluasi agar upaya peningkatan melalui alternatif pengembangan Rusunawa di lokasi penelitian dapat dikembangkan dengan konsep dan teori yang ada.

4.3 Rumah pemondokan/kost

Keberadaan hunian pemondokan/kost tidak lepas dari adanya perkembangan industri di wilayah tersebut yang membutuhkan tenaga kerja manusia. Kebutuhan akan pekerja atau tenaga manusia di lingkungan industri tidak hanya yang mempunyai keahlian yang tinggi melainkan juga tenaga manusia yang kurang mempunyai keahlian, tenaga kerja yang tidak mempunyai keahlian yang mencukupi dilatakkan pada bagian pekerja kasar/buruh upah dengan tingkat pendapatan rendah.

Hunian sewa yang berkembang di kampung mempunyai dua bentuk hunian pemondokan/kost, yang pertama adalah hunian yang sengaja dibangun untuk usaha sewa

kamar/rumah dan yang kedua adalah hunian yang sudah ada kemudian dilakukan renovasi dengan penambahan ruang-ruang kamar untuk disewakan, sesuai pada Gambar 4.



Gambar 4. Kondisi salah satu hunian Pemandokan kampung
(Sumber: Dokumentasi Pribadi)

a. Kondisi Sosial Ekonomi Hunian Pemandokan

Pekerja industri yang bekerja dibidang industri diwilayah Warugunung tercatat sebesar 84 % berasal dari luar wilayah kota Surabaya, 16 % berasal dari wilayah Surabaya (tabel 3).

Berdasarkan data dilapangan (tabel 3) dapat dilihat bahwa 8 % mereka sudah menempati daerah tersebut selama kurang dari 1 tahun, 62 % sudah menempati dari tersebut selama 1 - 3 tahun sedangkan hanya 3 % saja yang menempati daerah tersebut selama lebih dari 3 tahun, mereka sudah hidup dan bekerja lebih dari 3 tahun namun mereka tidak berupaya untuk menjadi penduduk setempat, hal ini disebabkan karena sebagian dari mereka yang sudah berkeluarga, bagi

keluarganya masih tinggal di tempat asal ada kemungkinan bagi mereka sewaktu-waktu pindah kerja dan pindah tempat tinggal. Disamping itu sulitnya untuk mendapatkan kartu penduduk kota Surabaya yang cukup sulit juga menyebabkan pekerja industri enggan untuk mengurusnya. Berdasarkan data yang diperoleh (tabel 7) bahwa 84 % dari mereka masih terdaftar sebagai penduduk dari daerah asal mereka sedangkan 16 % dari mereka merupakan penduduk setempat/kota Surabaya.

Tingkat kehidupan sosial ekonomi mereka sebagai pekerja industri mempunyai penghasilan yang rendah dan kebanyakan adalah pekerja kasar, ini disebabkan mereka tidak mempunyai keahlian lebih sebagai dasar memperoleh pekerjaan yang lebih baik. Berdasarkan data lapangan (Tabel 4) bahwa 76 % dari mereka berpendapatan sebesar Rp. 400.000–750.000 sedangkan yang berpendapatan diatas Rp. 750.000 sebesar 24 %.

Tingkat pengeluaran keuangan untuk sewa hunian kost/kontrakan bagi pekerja industri adalah porsi paling besar sesuai data 52 % dari mereka harus membayar uang sewa perbulan sebesar Rp. 100.000 – 200.000 ribu per kamar, 42 % mengeluarkan ongkos uang sewa sebesar Rp. 100.000 perkamar dan 6 % mengeluarkan ongkos biaya sewa rumah sebesar < Rp. 200.000 (tabel 4). Dari penghasilan setiap bulannya maka para pekerja dapat menyisihkan 20 persen untuk ditabung.

Tabel 3. Persentase Terhadap Tempat Asal dan Lama Menghuni

RESPONDEN	TEMPAT ASAL			LAMA MENGHUNI PEMONDOKAN			KARTU PENDUDUK	
	SETEMPAT	SBY	LUAR KOTA	< 1 THN	1-3 THN	> 3 THN	SBY	KOTA ASAL
Jumlah	-	8	42	4	31	15	8	42
Prosentase (%)		16	84	8	62	3	16	84

Sumber : Data Primer diolah kembali, Tahun 2005

Tabel 4. Prosentase Penghasilan, Pengeluaran Non Perumahan Tahun 2005

RESPONDEN	PENGHASILAN/BULAN			PENGELUARAN NON PERUMAHAN			PENGELUARAN PERUMAHAN		
	s/d 400.000	400- 750.000	< 750.000	s/d 200.000	200- 400.00	< 400.000	s/d 100.000	100- 200.00	< 200.000
Jumlah	-	38	12	-	35	15	21	26	3
Prosentase (%)	-	76	24	-	70	30	42	52	6

Sumber : Data Primer diolah kembali, Tahun 2005

Tabel 5. Persentase Status, Usia Dan Pendidikan

RESPONDEN	STATUS		USIA			PENDIDIKAN				
	KAWIN	TDK KWN	14 - 20	21 - 55	> 56	SD	SLTP	SMU/STM	DIPLOMA	SARJANA
Jumlah	10	40	9	41	2	-	5	38	4	3
Prosetase (%)	20	80	18	82	4	-	10	76	8	6

Sumber : Data Primer diolah kembali

b. Usia dan Tingkat Pendidikan

Pada umumnya pekerja yang ada kelompok usia produktif, berdasarkan data lapangan pada tabel 5, dimana usia produktif antara 21-55 tahun sebesar 86 %, sedangkan usia remaja antara 14-21 tahun yang sudah bekerja sebanyak 14%. Untuk tingkat pendidikan dan keahlian pada penghuni rusunawa yang tidak jauh beda dengan pekerja industri yang menempati pemondokan/kost/kontrakan, sesuai data menunjukkan 76 % tamatan sekolah menengah atas (SMA), 10 % dari mereka lulusan SLTP. 14 % diantara setingkat Diploma dan sarjana. Kelompok sarjana merupakan pekerja menengah ke bawah. Dengan demikian tingkat pendidikan rata-rata pekerja industri dapat digolongkan masih rendah, kondisi ini sering menjadi masalah karena warga pendatang biasanya memiliki tingkat pendidikan yang cukup tinggi dibandingkan warga masyarakat sekitar.

Faktor ini sering terjadi kecemburuan sosial, dimana para pekerja sering membuat kelompok-kelompok pekerja pendatang dengan masyarakat asli. Kedepan pihak pemodal perlu melakukan kontrak sosial,

agar pekerja yang memiliki potensi dapat dilatih atau diberi kesempatan pelatihan dan pendidikan lebih tinggi, khususnya masyarakat asli.

c. Biaya Hidup dan Pola konsumsi Para Pekerja

Biaya kebutuhan hidup sehari-hari relatif lebih tinggi bila dibandingkan dengan biaya perumahan, faktor ini terjadi pada pekerja berstatus bujang yang lebih memilih menu siap saji/matang. Sesuai data, 48 % memilih beli, dan 52 % memasak sendiri umumnya yang sudah berkeluarga. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Tabel 6.

Untuk kebutuhan biaya air dan listrik antara Rp. 20.000 – 30.000/ bulan sejumlah 68 %, dan 20 % mengeluarkan biaya tambahan sebesar Rp 10.000 – 19.000, sedangkan mereka yang mengeluarkan ongkos tambahan untuk air dan listrik sebanyak 14 % adalah sebesar < Rp. 30.000. Dengan demikian, perlu kiranya pihak perusahaan dapat menyidakan dapur umum /koperasi, air bersih dan ini merupakan tanggung jawab manajemen ini dapat memudahkan para pekerja, sehingga tujuan produktivitas bukan hanya program semata, melainkan dapat

membantu pihak pekerja. Hunian sewa yang pada umumnya sistem sewa bulan mempunyai berbagai variasi harga sewa dalam tiap 1 unit kamar, hal ini tergantung fasilitas yang tersedia, dimana 20 persen harga sewa adalah Rp. 30 – 39 ribu, 54 persen harga sewa kamar sebesar Rp. 40 – 59 ribu perbulan, sedangkan 26 persennya harga sewa kamar adalah < Rp. 60.000 perbulan. Perbedaan ini didasarkan pada fasilitas hunian dan luasan ruang kamar yang disewakan, pada umumnya dapat dihuni lebih dari satu orang, artinya sewa satu kamar dapat dihuni lebih dari satu orang pekerja.

Dengan menempati kamar secara bersama, maka pekerja industri dapat berbagai biaya sewa dengan teman sekamarnya, sehingga dapat menghemat pengeluaran untuk biaya perumahan.

Fakta di lapangan bahwa karakter penghuni menyangkut status, belum terwakili dengan baik dalam perencanaan, ini terlihat pada kondisi ruang berkeluarga kurang terpenuhi, serta jumlah kamar yang tidak sebanding dengan luas dan jumlah pekerja. Sesuai teori Salim, SA (1994) menyatakan bahwa perumahan bagi pekerja industri juga perlu dengan memikirkan karakter kehidupan mereka, sebagaimana dengan kehidupan masyarakat berpenghasilan rendah lainnya yang bertumpu pada kehidupan komunitasnya, Artinya kedepan aspek sosial dan karakteristik pekerja industri ini merupakan koor tersendiri dalam pendekatan perencanaan alternatif Rusunawa dan Pemonudukan/Kost disekitar kawasan Industri di Desa Warugunung Karang Pilang Surabaya

d. Kondisi Fisik Permukiman

Rumah sewa pada lokasi amatan sebagian besar mempunyai bentuk rumah kopel, dengan kelengkapan prasarana sistem penerangan alami dan buatan dising hari

Fasilitas-fasilitas ruang yang dapat digunakan secara bersama adalah

tempat cuci jemur, dapur, ruang tamu dan jalan selasar yang berada di depan kamar-kamar tersebut dan tempat parkir, sedangkan mandi dan Wc digunakan secara bergantian.

Penampilan rumah atau kamar sewa/fasade relatif sama antar satu dengan yang lainnya, kenyataan dilapangan menunjukkan bahwa rata-rata biaya yang dikeluarkan untuk membangun kamar-kamar sewa dengan bentuk berderet-deret sejumlah 10 kamar dengan biaya antara Rp. 400 – 600 ribu permeter persegi bangunan dengan luas satu unit kamar sewa adalah 9 m². Sehingga total investasi untuk membangun rumah kost antara Rp. 36.000.000 – 57.000.000, ini sudah termasuk dengan biaya pemasangan instalasi listrik dan saluran air kotor atau air hujan, kondisi fisik permukiman warga masyarakat

kecendrungan memperlihatkan keruntungan bagi masyarakat sekitar, ini membuktikan bahwa dampak kawasan industri yang ada telah memberikan fungsi sosial dan ekonomi masyarakat sekitar, hal ini sesuai dengan pendapat, Wijaya, A(1983), mengatakan bahwa pengadaan pembangunan pemukiman bagi masyarakat berpenghasilan rendah khususnya pekerja industri bukan merupakan suatu usaha yang terisolir. namun diharapkan mempunyai multiplier effect yang besar. Artinya kedepan perlunya danya intervensi dari Pemerintah berupa bantuan modal bagi pembangunan rumah disekitar kawasan industri perlu ditingkatkan. Fungsi dan peranana investasi dari pemerintah dapat menciptakan hunian yang dengan fungsi ganda serta dilengkapi sarana dan prasaran yang memadai sebagai hunia sewa bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Konsep pengadaan hunian yang murah memerlukan penjjakan usaha baru agar factor-faktor input menjadi murah dan efisien. "

5. Kesimpulan

Pada pembangunan Rusunawa dan pemonudukan/kost disekitar Kawasan

industri perlu dipertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

- a. Perkembangan Industri - industri di Kelurahan Warugunung, menyebabkan perumahan masyarakat semakin berkembang, ini perlu diikuti kebijakan dengan menyediakan lahan perumahan sebesar 10 proses dari luas kawasan industri yang dibangun.
- b. Harapan para penghuni baik yang tinggal di Rusunawa dan pemondokan cenderung membutuhkan fisik hunian yang lebih baik, serta faktor status pemukim, sosial budaya menjadi fokus dalam perencanaan perumahan alternatif
- c. Untuk memenuhi kebutuhan hunian untuk pekerja industri dibutuhkan suatu perencanaan yang komprehensif dan partisipatif dengan melibatkan segenap stakeholders (Pemodal, Pemerintah, Masyarakat dan Serikat Pekerja) faktor keterlibatan semua unsur dapat meningkatkan kualitas hunian dengan pertimbangan jarak lokasi dengan perumahan serta kondisi sosial-budaya, ekonomi lemah serta persyaratan sarana dan prasarana yang mendukung para pekerja industri lebih produktif, sehat dan nyaman.

6. Daftar Pustaka

- Alonso, 1972, *A Theory of The Urban Land Market, The City : Program of Planning*, Alonso W. diterjemahkan oleh Endang Titi Sunarti dalam Laporan Penelitian Perumahan Pekerja di Lingkungan Permukiman Sekitar Kawasan Industri, dengan kasus Wilayah Pemda Tk. II Surabaya, Lemlit ITS 1989
- Amir, Salim, Suparti, 1994, *Perumahan Pekerja Industri antara Teknologi, Kelayakan dan Keterjangkauan*, bulletin berkala ATAP ITB edisi No. 1, Juli 1994
- Laporan PBB 1945 – 1990, yang diterjemahkan oleh Herlianto

dalam *Urbanisasi, Pembangunan dan Kerusuhan Kota*

- Monografi , 2003, *Data Kelurahan Warugunung Kecamatan Karang Pilang Surabaya*
- Silas, Johan, 1993, " *Perumahan, Masalah dan Potensi* "
- Silas, Johan, 1993, *Housing beyond home, the aspect of resources and sustainability*, pidato pengukuhan untuk jabatan guru besar arsitektur ITS
- Silas, Johan, 1983, *Pemukiman liar : artinya, masalah dan tantangannya* pada buku Perumahan masalah dan potensi
- Turner, John FC., 1968. *Housing By People*, Pentheon Books – New York
- Undang-undang No. 4 1992, "Perumahan dan Pemukiman" Penerbit Bagian Proyek Perencanaan pembinaan dan Pengendalian Program perbaikan Perumahan, Dirjen Pengembangan Permukiman. Departemen Kimpraswil
- Wijaya, Albert, 1983, "*Sejumlah Masalah Pemukiman Kota*" , Penerbit Ghalia Indonesia